HASRAN MOHMED YUSOF lwn. TIAN SIANG ORCHARD SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, IPOH
CHE MOHD RUZIMA GHAZALI PK
[GUAMAN NO: 22NCVC-142-09-2013]
9 DISEMBER 2014

KONTRAK: *Jual beli tanah – Perjanjian – Sama ada sah – Sama ada telah dimuktamadkan – Sama ada pembeli berhak memasuki dan mengusahakan tanah – Sama ada penjual berjaya membuktikan pencerobohan*

KONTRAK: *Jual beli tanah – Perjanjian – Perjanjian awal belum dimuktamadkan – Pembeli memasuki perjanjian jual beli dengan pihak ketiga – Penjual bukan pihak kepada perjanjian antara pembeli dan pihak ketiga – Sama ada pembeli telah memaklumkan kepada penjual mengenai perjanjian dengan pihak ketiga – Sama ada pihak ketiga mendapat hak dan kepentingan atas tanah – Sama ada mempunyai lokus bagi tuntutan terhadap penjual*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Jualan tanah – Sekatan dalam kepentingan – Sama ada tanah termasuk dalam Tanah Simpanan Melayu – Sama ada tanah terikat dengan sekatan*

Pentadbir-pentadbir harta pusaka arwah Zakaria bin Abdul Raof ('ZAR') telah memasuki satu perjanjian ('perjanjian 1982') dengan Ching Sia Tiong ('CST') bagi penjualan 1/4 bahagian tanah yang tidak dipecah bahagi. Sebahagian harga jualan telah dibayar dan adalah dipersetujui bahawa tuan tanah akan memohon dan memperoleh semua kebenaran pihak berkuasa atau apa-apa perintah dari mahkamah bagi melaksanakan perjanjian jual beli tersebut sebelum baki harga belian dibayar. Perjanjian 1982 memperuntukkan, antara lain, bahawa CST membeli tanah tersebut bagi pihak Padang Gajah Orchard Sdn Bhd ('PGSB') dan milikan kosong tanah tersebut diserahkan kepada CST dan CST berkuasa memasuki tanah tersebut bagi menjalankan usaha perladangan serta segala pendapatan atau hasil dari aktiviti perladangan tersebut adalah milik pembeli sepenuhnya. PGSB kemudiannya telah memasuki satu perjanjian jual beli tanah tersebut dengan defendan ('perjanjian 1994') atas kapasitinya sebagai 'pemilik benefisiari' dan telah membayar sebahagian harga belian sementara sebahagian lagi hendaklah dibayar kepada tuan-tuan tanah asal iaitu termasuk plaintif. Defendan telah meneruskan usaha perladangan di atas tanah tersebut dan pernah dibayar dua pampasan oleh Tenaga Nasional Bhd ('TNB') dan telah memasukkan kaveat persendirian di atas tanah tersebut. Plaintif, dalam kapasitinya sebagai pentadbir harta pusaka ZAR, mendakwa bahawa defendan telah menceroboh dan mengusahakan perladangan di atas 1/4 tanah kepunyaan harta pusaka ZAR atas alasan bahawa hak CST terhadap tanah tersebut terhenti atas kegagalan CST menjelaskan baki harga jualan dan bahawa PGSB tidak mempunyai hak ke atas tanah tersebut untuk memasuki perjanjian 1994.

Plaintif menuntut untuk mendapatkan kembali wang pampasan yang dibayar oleh TNB dan pendapatan yang dijana oleh defendan sepanjang tempoh defendan menceroboh serta mengusahakan harta pusaka ZAR. Defendan menafikan tuntutan plaintif dan menegaskan bahawa perjanjian 1982 jelas memperuntukkan bahawa CST membeli tanah tersebut bagi pihak PGSB dan PGSB berhak memasuki perjanjian 1994 untuk memindah hak dan kepentingannya kepada defendan. Defendan sebaliknya membuat tuntutan balas bagi mendapatkan perintah pengisytiharan bahawa perjanjian 1982 adalah sah dan berkuatkuasa dan memohon perintah pelaksanaan spesifik terhadap plaintif untuk melaksanakan tanggungjawab di bawah perjanjian 1982 yang masih belum terlaksana. Isu-isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah adalah: (i) sama ada tanah tersebut berstatus Tanah Simpanan Melayu semasa perjanjian 1982; dan (ii) sama ada perjanjian 1982 dan perjanjian 1994 sah dan mengikat pihak-pihak dalam tindakan ini.

Diputuskan (menolak tuntutan plaintif dan tuntutan balas defendan):

(1) Walaupun tertera perkataan Tanah Simpanan Melayu dalam geran tanah tersebut, kesahihan status tersebut adalah diragui. Keterangan SD3, Ketua Pendaftaran di Jabatan Ukur dan Pemetaan Perak, mengesahkan bahawa tanah tersebut tidak berada dalam kawasan Tanah Simpanan Melayu berdasarkan rekod di jabatannya. Oleh itu, hujahan yang mengatakan bahawa tanah tersebut terikat dengan sekatan Tanah Simpanan Melayu semasa perjanjian 1982 dan perjanjian 1994 ditandatangani tidak dapat diterima. Pihak defendan telah berjaya melepaskan beban pembuktian yang dikenakan ke atasnya dan dengan itu tidak ada sebarang halangan atau sekatan untuk CST atau PGSB membeli tanah tersebut semasa perjanjian 1982 ditandatangani. (perenggan 17 & 18)

(2) Perjanjian 1982 telah dimasuki secara sah di antara CST yang mewakili PGSB dan ia masih belum dimuktamadkan lagi. Perjanjian tersebut jelas memperuntukkan bahawa CST adalah wakil atau penama kepada PGSB yang akan ditubuhkan kemudian. Plaintif tidak boleh menafikan hak PGSB dalam perjanjian tersebut dan PGSB berhak memasuki dan mengusahakan tanah tersebut setelah CST diberikan milikan kosong oleh tuan tanah berdasarkan perjanjian. Plaintif, oleh itu, gagal membuktikan tuntutan-tuntutannya bagi pencerobohan atas imbangan kebarangkalian. (perenggan 22 & 29)

(3) Defendan bergantung kepada pemberian hak dan kepentingan oleh PGSB melalui perjanjian 1994 untuk mengemukakan pembelaan dan membuat tuntutan balas. Perjanjian 1994 bergantung kepada perjanjian 1982 yang masih belum ditentukan kesahihannya. Tidak ada keterangan yang menunjukkan bahawa PGSB telah memaklumkan kepada pihak plaintif tentang pemberian hak dan kepentingan kepada defendan melalui perjanjian 1994. Plaintif juga bukan pihak dalam perjanjian

1994. Oleh itu, defendan telah gagal membuktikan pihaknya telah secara sempurna mendapat hak dan kepentingan ke atas tanah tersebut di bawah perjanjian 1994. (perenggan 23, 24 & 29)

Kes-kes yang dirujuk:

Cheong Heng Loong Goldsmiths (KL) Sdn Bhd & Anor v. Capital Insurance Bhd And Another Appeal [2004] 1 CLJ 357 CA ***(dirujuk)***

Housing and Development Board v. Lee Sem Yoong Sdn Bhd [1987] 1 LNS 30 SC ***(dirujuk)***

Teng Tong Kee v. Nikmat Jasa Piling Sdn Bhd [2006] 1 CLJ 1199 CA ***(dirujuk)***

UMW Industries (1985) Sdn Bhd (Formerly UMW (Malaya) Sdn Bhd) v. Ah Fook @ Chin Kim Fook [1996] 1 CLJ 379 FC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Civil Law Act 1956, s. 4(3)

Evidence Act 1950, ss. 101, 102

Bagi pihak plantif - Paari Perumal (KA Chong bersamanya); T/n Chai & Partners
Bagi pihak defendan - Thomas Su; T/n CK Leong & Co

Dilaporkan oleh S Barathi

PENGHAKIMAN

Che Mohd Ruzima Ghazali PK:

Pengenalan

[1] Plaintif membuat tuntutan di atas kapasiti sebagai pentadbir harta pusaka kepada harta arwah Zakaria bin Abdul Raof ('ZAR') terhadap defendan bagi mendapatkan kembali wang pampasan yang dibayar oleh pihak Tenaga Nasional Bhd ('TNB') dan pendapatan yang dijana defendan sepanjang tempoh defendan menceroboh serta mengusahakan harta pusaka ZAR berserta dengan faedah ke atas jumlah yang dituntut tersebut. Plaintif juga memohon perintah bagi dikeluarkan semua kaveat persendirian yang didaftarkan di atas tanah kepunyaan ZAR.

[2] Defendan menafikan tuntutan plaintif dan menegaskan bahawa pihaknya telah memasuki satu perjanjian jual beli harta pusaka ZAR pada 1 Februari 1994 dengan pembeli asal iaitu Padang Gajah Orchard Sdn Bhd ('PGSB') yang membeli harta pusaka ZAR melalui seorang wakil atau penama yang menandatangani perjanjian jual beli pada 10 Mei 1982. Sebahagian harga jual beli telah dibayar dan pentadbir harta pusaka ZAR telah memberi milikan kosong kepada pembeli asal untuk masuk dan mengusahakan harta pusaka tersebut. Defendan telah mengemukakan tuntutan balas bagi mendapatkan perintah mahkamah mengisytiharkan perjanjian 10 Mei 1982 adalah sah dan satu perintah perlaksanaan spesifik terhadap pentadbir harta pusaka ZAR bagi melaksanakan tanggungjawab dan kewajipan di bawah perjanjian 10 Mei 1982 tersebut.

A **Fakta Kes**

[3] Pada 10 Mei 1982 pentadbir-pentadbir harta pusaka ZAR telah menandatangani satu perjanjian jual beli ('perjanjian 1982') dengan Ching Sia Tiong ('CST') bagi penjualan 1/4 bahagian tanah yang tidak dipecah bahagi milik pusaka ZAR di bawah Geran Mukim No. 2224, Lot No. 827, Geran B Mukim No. 2225, Lot No. 829, Geran Mukim No. 2226, Lot No. 832, Geran Mukim No. 2227, Lot No. 833 dan Geran Mukim No. 2228, Lot No. 836 kesemuanya di dalam Mukim Sungai Tinggi, Daerah Larut dan Matang, Perak ('tanah tersebut'). Harga jualan adalah RM441,626 dan sejumlah RM220,813 telah dibayar selepas perjanjian ditandatangani dan baki C RM220,813 masih belum dijelaskan sampai sekarang. Pentadbir-pentadbir harta pusaka ZAR telah menerima pembayaran harga jualan bagi bahagian mereka.

[4] Adalah dipersetujui di dalam perjanjian 1982 bahawa CST membeli tanah tersebut bagi pihak PGSB yang akan ditubuhkan kemudian. Juga D adalah dipersetujui di dalam perjanjian, pihak penjual akan memohon dan akan peroleh semua kebenaran pihak berkuasa berkenaan atau apa-apa perintah dari mahkamah bagi melaksanakan perjanjian jual beli tersebut. Selain itu perjanjian memperuntukkan bahawa milikan kosong tanah tersebut diserahkan kepada CST dan CST berkuasa memasuki tanah tersebut bagi E menjalankan usaha perladangan serta segala pendapatan atau hasil dari aktiviti perladangan tersebut adalah milik pembeli sepenuhnya.

[5] Kemudiannya pada 1 Februari 1994, PGSB telah menandatangani satu perjanjian jual beli tanah tersebut ('perjanjian 1994') dengan defendan di atas kapasitinya seperti apa yang didakwa sebagai 'pemilik benefisiari'. Harga F jualan adalah RM443,926 dan defendan telah membayar sejumlah RM223,113. Baki harga jualan berjumlah RM220,813 hendaklah dibayar kepada tuan-tuan tanah asal iaitu termasuklah plaintif. Defendan meneruskan usaha perladangan di atas tanah tersebut dan pernah dibayar dua pampasan oleh TNB pada 5 Mac 1996 dan 29 Jun 2010 yang berjumlah RM478,580 G bagi tanah tersebut.

[6] Defendan turut memasukkan kaveat persendirian di atas tanah tersebut pada 11 April 2008.

Tuntutan Plaintif

H **[7]** Plaintif adalah pentadbir harta pusaka ZAR yang baru melalui satu perintah mahkamah bertarikh 12 September 2012. Plaintif mengakui wujudnya perjanjian 1982 dengan CST. Walau bagaimanapun, oleh kerana CST tidak menjelaskan baki harga jualan, hak terhadap milikan tanah tersebut adalah terhenti. Kemudiannya PGSB yang dikatakan tidak ada hak I ke atas tanah tersebut telah memasuki perjanjian 1994 dengan defendan tanpa pengetahuan plaintif. Defendan tanpa pengetahuan dan kebenaran plaintif telah menceroboh dan mengusahakan perladangan kelapa sawit di atas

1/4 tanah kepunyaan Harta Pusaka ZAR. Defendan juga telah menerima dua pampasan daripada TNB yang berjumlah RM478,580 secara tidak sah dan sejumlah RM119,645 adalah milik harta pusaka ZAR sebagai pemilik 1/4 bahagian tanah tersebut. Defendan juga telah secara tidak sah memasukkan kaveat ke atas tanah tersebut 11 April 2008. Oleh yang demikian plaintif membuat tuntutan ini.

[8] Plaintif telah membangkitkan isu mengenai sekatan yang ada di atas tanah tersebut di peringkat perbicaraan. Tanah tersebut telah dicatatkan sebagai Tanah Simpanan Melayu di atas geran yang dikeluarkan.

Pembelaan Dan Tuntutan Balas Defendan

[9] Defendan menafikan tuntutan plaintif dan menegaskan bahawa perjanjian 1982 secara jelas memperuntukkan bahawa baki harga jualan hanya terakru dalam tempoh 30 hari selepas plaintif memperoleh segala kebenaran ataupun perintah mahkamah untuk penjualan tanah tersebut. Sehingga kini plaintif gagal memenuhi kehendak syarat perjanjian 1982 bagi mendapatkan kebenaran atau perintah mahkamah tersebut. Milikan kosong tanah tersebut telah diserahkan kepada CST setelah plaintif menerima separuh bayaran harga jual beli. Perjanjian 1982 juga secara jelas memperuntukkan CST membeli tanah tersebut bagi pihak PGSB. Plaintif tahu CST adalah wakil atau penama PGSB semasa menandatangani perjanjian 1982. Dengan itu PGSB berhak ke atas tanah tersebut termasuklah hak untuk melupuskan atau menyerah hak kepada pihak lain.

[10] PGSB di atas kapasiti sebagai pemilik benefisiari berhak memasuki perjanjian 1994 untuk memindah hak dan kepentingannya kepada defendan. Sebagai pemilik baru defendan berhak untuk terus mengusahakan tanah tersebut dan menikmati segala hasil dan pendapatannya berdasarkan penyerahan milikan yang telah diberikan kepada CST di bawah perjanjian 1982. Plaintif juga tidak lagi berhak ke atas pampasan TNB memandangkan pihaknya telah melepaskan segala haknya di bawah perjanjian 1982. Tuntutan plaintif juga telah dihalang dengan halangan had masa.

[11] Defendan telah membuat tuntutan balas bagi mendapatkan perintah pengisytiharan bahawa perjanjian 1982 adalah sah dan berkuatkuasa. Defendan juga memohon perintah pelaksanaan spesifik terhadap plaintif sebagai Pentadbir Pusaka ZAR untuk melaksanakan tanggungjawab serta kewajipan di bawah perjanjian 1982. Selanjutnya plaintif dikehendaki memohon kebenaran atau perintah mahkamah dalam tempoh 30 hari dari perintah mahkamah bagi tujuan penjualan tanah tersebut.

Isu

[12] Kedua pihak bersetuju bahawa perbicaraan dihadkan kepada isu liabiliti pihak-pihak di atas isu undang-undang yang dibangkitkan dan juga liabiliti pihak-pihak dalam perjanjian yang ditandatangani sahaja.

[13] Terdapat satu isu undang-undang yang dibangkitkan di peringkat perbicaraan iaitu mengenai status tanah tersebut yang dikatakan dalam kawasan Tanah Simpanan Melayu. Isunya ialah sama ada tanah tersebut adalah berstatus Tanah Simpanan Melayu semasa perjanjian 1982 dan apakah kesannya kepada perjanjian tersebut. Sekiranya diputuskan isu undang-undang tersebut tidak menjejaskan perjanjian 1982, isu yang perlu diputuskan adalah seperti berikut:

(i) sama ada perjanjian 1982 sah dan berkuat kuasa;

(ii) sama ada perjanjian 1994 sah dan berkuat kuasa serta mengikat plaintif.

Analisis dan Dapatan

Isu Undang-undang

[14] Undang-undang mengenai pembuktian secara jelas menghendaki pihak yang mendakwa membuktikan dakwaannya. Seksyen 101 dan 102 Akta Keterangan 1950 ('AK1950') secara jelas memperuntukkan:

> 101. Beban membuktikan
>
> (1) Sesiapa yang berhasrat supaya mana-mana mahkamah memberikan penghakiman tentang apa-apa hak atau tanggungan di sisi undang-undang, dengan bergantung kepada kewujudan fakta yang ditegaskan olehnya, mestilah membuktikan bahawa fakta itu wujud.
>
> (2) Apabila seseorang terikat untuk membuktikan kewujudan apa-apa fakta, dikatakan bahawa beban membuktikan terletak pada orang itu.
>
> ...
>
> 120. Pada siapa terletaknya beban membuktikan
>
> Beban membuktikan dalam sesuatu guaman atau prosiding terletak pada orang yang akan gagal jika tiada apa-apa keterangan langsung diberikan oleh mana-mana pihak.

[15] Geran bagi lima lot tanah tersebut dikemukakan di ms. 5 hingga 29 Ikatan Dokumen Bersama Bertanda B ('Ikatan B'). Kesemua geran tanah tersebut menunjukkan status tanah adalah Tanah Simpanan Melayu. Dengan fakta tersebut, pihak plaintif telah membuktikan bahawa tanah tersebut statusnya adalah Tanah Simpanan Melayu. Pihak defendan telah menafikan fakta tersebut. Oleh itu beban membuktikan penafian tersebut telah berpindah kepada pihak defendan. Gopal Sri Ram HMR (pada masa itu) dalam kes *Cheong Heng Loong Goldsmiths (KL) Sdn Bhd & Anor v. Capital Insurance Bhd And Another Appeal* [2004] 1 CLJ 357 telah memutuskan:

> The law on the burden of proof in this case is governed by ss. 101 and 102 of the Evidence Act 1950. In accordance with s. 101, the legal burden of establishing that there is money owing from the respondent to Chan lies on the appellant. However, in accordance with s. 102, the evidential

burden may move back and forth from the appellant to the respondent and *vice versa* in the course of the trial. On this point, we find it sufficient to quote from *Sarkar on Evidence*, 15th edn, vol. 2, p. 1452:

> There is an essential distinction between the 'burden of proof' as a matter of law and pleading and as a matter of adducing evidence. The burden in the first sense is always constant but the burden in the sense of adducing evidence shifts from time to time having regard to the evidence adduced or the presumption of fact or law raised in favour of one or the other (*Ajit Pd v. Nandini, A* [1975] Or 184). *If the prima facie case is not rebutted by cogent evidence and remains unanswered or the answer given does not create serious doubt in the mind of the court, then the burden of proof on the pleadings should be deemed to have been discharged* (*Mg Hmoot v. Offl Receiver*, 14 R 704: A [1937] R 276; see also *Bhola v. Bhagwat*, 13 CPLR 159; *Gangadin v. Bahoram, A* [1937] N 230). The true test of onus in the case of 'shifting' has been thus put by Lord Hanworth MR:
>
> > It appears to me that there can only be sufficient evidence to shift the onus from one side to the other if the evidence is sufficient *prima facie* to establish the case of the party on whom the onus lies. It is not merely a question of weighing feathers on the one side or the other, and of saying that if there were two feathers on one side and one on the other that would be sufficient to shift the onus. What is meant is, that in the first instance the party on whom the onus lies must prove his case sufficiently to justify a judgment in his favour if there is no other evidence. (*Stoney v. Eastbourne RD Council* [1927] 1 Ch 367, 397).
>
> This test was applied in *Nirmal v. Sant*, 16 P 622: A [1937] P 562 (emphasis added)

Selain itu, dalam kes *Teng Tong Kee v. Nikmat Jasa Piling Sdn Bhd* [2006] 1 CLJ 1199 Alauddin Mohd Sheriff HMR (pada ketika itu) pula memutuskan:

> The phrase "burden of proof" has two distinct meanings, namely, the burden of establishing a case and the burden of introducing evidence. Section 101 deals with the former while s. 102 of the Act deals with latter (Evidence Practice and Procedure 2nd edn., by Augustine Paul at p. 704).
>
> Commenting on the same matter, Salleh Abas FJ (as he then was) in *International Time & Ors v. Leong Ho Yuen* [1980] 1 LNS 31; [1980] 2 MLJ 86 had this to say at p. 87):
>
> > For the purpose of this appeal it is necessary to bear in mind the distinction between the two senses in which the expression burden of proof and onus of proof are used (*Nanji & Co. v. Jatashankar Dossa & Ors*. (1) and *Raghavamma v. Chenchamma* (2)). The first sense, signified by the expression burden of proof such as referred to in section 101 of the Evidence Act is the burden of establishing a case and this rests throughout the trial on the party who asserts the affirmative of the issue. The appellants in the present appeal

A relied on justification and fair comment. Therefore, the burden of proving these defences rests entirely upon them (*Gatley on Libel and Slander* 7th Edition paras. 351 and 354). The second sense referred to as onus of proof, on the other hand, relates to the responsibility of adducing evidence in order to discharge the burden of proof. The onus as opposed to burden is not stable and constantly shifts during the trial from one side to the other according to the scale of evidence and other preponderates. Such shifting is one continuous process in the evaluation of evidence. According to sections 102 and 103 of the Evidence Act, if the party with whom this onus lies whether initially or subsequently as a result of its shifting does not give any or further evidence or gives evidence which is not sufficient, such party must fail.

[16] Berdasarkan kepada peruntukan undang-undang dan keputusan kes tersebut, pihak defendan yang menafikan status tanah yang tertera di atas geran tanah tersebut perlulah membuktikan penafiannya. Beban pembuktian berpindah kepada defendan. Berkaitan hal tersebut, saya mendapati peguam defendan telah memulakan asas pembuktian defendan di peringkat plaintif disoal balas lagi. Plaintif dalam keterangannya semasa disoal balas bersetuju bahawa perjanjian 1982 tidak menyebut status tanah tersebut sebagai Tanah Simpanan Melayu dan semasa perjanjian ditandatangani status tanah tersebut masih bukan Tanah Simpanan Melayu, oleh sebab itulah tanah tersebut boleh dijual kepada CST.

[17] Defendan pula telah memanggil tiga orang saksi. CST yang merupakan saksi defendan yang pertama ('SD1') dan Encik Tan Choon Teck, pengarah eksekutif defendan sebagai saksi kedua ('SD2'). CST telah menyatakan bahawa pada masa perjanjian 1982 dan perjanjian 1994 ditandatangani, status tanah tersebut masih belum Tanah Simpanan Melayu. SD2 mengesahkan semasa ditandatangani perjanjian 1994 tanah tersebut bukan Tanah Simpanan Melayu. Sementara itu saksi ketiga defendan adalah merupakan saksi yang penting kepada pembuktian defendan. Encik Abdul Aziz bin Sahry, sebagai Ketua Pendaftaran di Jabatan Ukur dan Pemetaan Perak ('SD3') telah memberi keterangan yang mengesahkan bahawa berdasarkan rekod yang ada, pihaknya tidak pernah menerima sebarang permohonan ukur untuk menyediakan pelan warta dari Pejabat Tanah dan Daerah Larut dan Matang untuk mengubah status tanah tersebut kepada Tanah Simpanan Melayu. SD3 seterusnya mengesahkan bahawa tanah tersebut tidak berada dalam kawasan Tanah Simpanan Melayu berdasarkan rekod di jabatannya.

[18] Berdasarkan kepada keterangan tersebut, saya berpandangan bahawa pihak defendan telah berjaya melepaskan beban pembuktian yang dikenakan ke atasnya dan telah membuktikan tanah tersebut bukanlah Tanah Simpanan Melayu semasa perjanjian 1982 ditandatangani. Walau pun pada geran tanah tersebut tertera perkataan Tanah Simpanan Melayu, status tersebut adalah diragui kesahihannya. Dengan adanya keterangan SD3, mahkamah tidak dapat menerima hujah yang mengatakan tanah tersebut terikat dengan sekatan

Tanah Simpanan Melayu semasa perjanjian 1982 dan perjanjian 1994 ditandatangani. Oleh itu tidak ada sebarang halangan atau sekatan untuk CST atau PGSB membeli tanah tersebut semasa perjanjian 1982 ditandatangani.

Isu Perjanjian

[19] Plaintif sama ada di dalam pliding ataupun dalam keterangan di mahkamah tidak menafikan wujudnya perjanjian 1982. Plaintif menegaskan bahawa perjanjian yang dimasuki dengan CST adalah terhenti apabila CST gagal menjelaskan baki harga jualan. Plaintif juga menafikan hak PGSB dan seterusnya menafikan perjanjian 1994. Sementara itu defendan menegaskan perjanjian 1982 secara jelas memperuntukkan CST hanyalah wakil atau penama PGSB. Dengan itu PGSB sebagai pemilik benefisiari berhak menyerah hak perjanjian tersebut kepada defendan melalui perjanjian 1994. Memandangkan plaintif gagal menyempurnakan tanggungjawab bagi mendapatkan kebenaran atau perintah mahkamah bagi pindah milik tanah tersebut, defendan sebagai penerima serah hak tidak dapat menjelaskan baki harga pembelian tersebut kepada plaintif.

Perjanjian 1982

[20] Perjanjian 1982 telah dikemukakan di ms. 83 hingga 95 ikatan B, bahagian B. Secara jelasnya perjanjian 1982 telah memperuntukkan bahawa pentadbir harta pusaka ZAR adalah salah satu dari tuan tanah yang berhasrat menjual bahagian tanahnya kepada CST. Mukadimah tiga perjanjian memperuntukkan CST membeli tanah tersebut bagi pihak PGSB. Sementara di mukadimah empat memperuntukkan tanggungjawab tuan tanah untuk mendapatkan kebenaran atau perintah mahkamah bagi meluluskan penjualan tanah tersebut. Harga jualan dan cara bayaran diperuntukkan di kl. 1 dan 2. Terma tentang kemungkiran pihak-pihak di kl. 6 dan tanggungjawab tuan tanah mendapatkan kebenaran dan perintah mahkamah sekali lagi diperuntukkan di kl. 7. Berdasarkan kepada keterangan yang ada, perjanjian tersebut masih belum dimuktamadkan lagi bila mana harga penjualan masih belum dibayar sepenuhnya dan tidak ada sebarang tindakan diambil pihak-pihak kepada perjanjian untuk memuktamadkannya.

Perjanjian 1994

[21] Perjanjian 1994 di ms. 143 hingga 149 ikatan B, dikategorikan sebagai dokumen di bahagian C dan telah dikemukakan sebagai eks. D1. Dalam perjanjian 1994, PGSB sebagai tuan punya benefisiari berhasrat menjual tanah tersebut kepada defendan dengan harga RM443,926. Sejumlah RM223,113 dibayar kepada PGSB dan bakinya RM220,813 akan dibayar kepada tuan punya asal tanah tersebut termasuklah plaintif. Dengan pembayaran sebahagian harga jualan, defendan telah diberikan milikan kosong dan hak mengusahakan tanah tersebut oleh PGSB. Sebagai pemilik benefisiari, PGSB dikatakan boleh memindahkan hak dan kepentingannya (assign) di atas tanah tersebut kepada defendan.

[22] Isu yang perlu diputuskan mahkamah ialah sama ada perjanjian 1982 dan perjanjian 1994 sah dan mengikat pihak-pihak dalam tindakan ini. Pertamanya perjanjian 1982 adalah di antara CST dan plaintif. Perjanjian secara jelas memperuntukkan CST adalah wakil atau penama kepada PGSB yang akan ditubuhkan kemudian. Oleh itu plaintif tidak boleh menafikan hak PGSB dalam perjanjian tersebut. Oleh itu PGSB berhak masuk dan mengusahakan tanah tersebut setelah CST diberikan milikan kosong oleh tuan tanah berdasarkan perjanjian. Plaintif ada tanggungjawab yang perlu dilaksanakan di bawah perjanjian. Kebenaran pihak berkuasa atau perintah mahkamah perlulah diperoleh bagi memuktamadkan perjanjian tersebut bagi membolehkan baki wang jualan dibayar. Plaintif dan PGSB tidak mengambil apa-apa tindakan selepas perjanjian ditandatangani. Masing-masing alpa dengan hak dan tanggungjawab masing-masing di bawah perjanjian sehinggalah tindakan ini diambil. Saya berpandangan bahawa perjanjian 1982 masih wujud dan belum dimuktamadkan meski pun dalam pernyataan tuntutan plaintif mendakwa PGSB telah digulung pada 11 Julai 2001. Pihak-pihak berkepentingan di bawah perjanjian perlulah mengambil langkah sewajarnya bagi sama ada memuktamadkan atau menamatkan perjanjian berdasarkan peruntukan yang ada.

[23] Berkaitan perjanjian 1994 pula, defendan telah menyatakan bahawa PGSB telah menyerah hak dan kepentingannya dalam pembelian tanah tersebut kepadanya melalui perjanjian tersebut. Plaintif pula bukanlah pihak kepada perjanjian 1994. Ternyata defendan hanya bergantung kepada pemberian hak dan kepentingan oleh PGSB melalui perjanjian 1994 untuk mengemukakan pembelaan dan membuat tuntutan balas. Jelasnya tindakan defendan tergolong dalam tindakan bagi mendapatkan hak sebagai pemilik yang mana tanah tersebut masih belum berada dalam milikannya atau suatu tindakan berbentuk 'hak dalam tindakan' (chose in action).

[24] Undang-undang dalam hal pemberian hak dan kepentingan adalah mantap. Subseksyen 4(3) Akta Undang-Undang Sivil 1956 memperuntukkan:

> (3) Any absolute assignment, by writing, under the hand of the assignor, not purporting to be by way of charge only, of any debt or other legal chose in action, of which express notice in writing has been given to the debtor, trustee or other person from whom the assignor would have been entitled to receive or claim the debt or chose in action, shall be, and be deemed to have been, effectual in law, subject to all equities which would have been entitled to priority over the right of the assignee under the law as it existed in the State before the date of the coming into force of this Act, to pass and transfer the legal right to the debt or chose in action, from the date of the notice, and all legal and other remedies for the same, and the power to give a good discharge for the same, without the concurrence of the assignor.

Sementara itu Mahkamah Persekutuan dalam kes *UMW Industries (1985) Sdn Bhd (Formerly UMW (Malaya) Sdn Bhd) v. Ah Fook @ Chin Kim Fook* [1996] 1 CLJ 379 telah memutuskan;

> We have considered s. 4(3) of the Civil Law Act, 1956 referred to by Counsel for both sides. The subsection lays down conditions for effecting absolute legal assignments. It is clear that the conditions are:
>
> (1) that the assignment must be in writing under the hand of the assignor;
>
> (2) that the assignment must be absolute and not by way of charge only; and
>
> (3) that express notice in writing must have been given to the person liable to the assignor under the assigned chose in action.
>
> If the assignment fulfils all the above conditions, it would transfer absolutely the chose in action and the right to sue upon it in the assignee's own name.

Jelasnya undang-undang telah menetapkan tiga langkah yang perlu dipatuhi dalam pemberian hak dan kepentingan sebelum penerima hak dan kepentingan boleh bertindak atas namanya sendiri. Dari keterangan yang ada, saya mendapati bahawa syarat ketiga yang digariskan dalam autoriti tersebut telah tidak dilaksanakan. Tidak ada keterangan yang menunjukkan PGSB telah memaklumkan pihak plaintif tentang pemberian hak dan kepentingan tersebut melalui perjanjian 1994. Plaintif bukanlah pihak dalam perjanjian 1994. Mahkamah Persekutuan dalam kes *Housing and Development Board v. Lee Sem Yoong Sdn Bhd* [1987] 1 LNS 30; [1987] 2 MLJ 201 memutuskan:

> The general rule is that a contract cannot confer rights or impose obligations on persons who are not parties to the contract. It is also an accepted principle that the burden of a contract cannot be transferred so as to discharge the original contractor without the consent of the other party. "Neither in law nor in equity could the burden of a contract be shifted off the shoulders of a contractor on to those of another without the consent of the contractee. A debtor cannot release himself of his liability to a creditor by assigning the burden of the obligation to someone else; this can only be brought about by the consent of all the three, and involves the release of the original debtor." (Per Sir Collins M.R. in *Tolhurst v. Associated Portland Cement Manufacturers Ltd* [1902] 2 KB 660 668 CA).

Oleh yang demikian, saya berpandangan bahawa defendan tidak ada lokus untuk bertindak di atas namanya sendiri terhadap plaintif. Dengan itu juga defendan tidak boleh mengemukakan tuntutan balasnya terhadap plaintif.

[25] Selain itu defendan juga bukanlah pihak kepada perjanjian 1982. Saya bersetuju dengan hujahan peguam plaintif bahawa defendan tidak ada priviti di bawah perjanjian tersebut dan dengan itu tidak boleh memohon untuk dikuatkuasakan perjanjian yang mana ia bukanlah menjadi pihak.

A **Keputusan**

[26] Tindakan ini adalah satu contoh klasik bagi menunjukkan kealpaan pihak-pihak (classic case of ignorance) di atas hak dan tanggungjawab masing-masing di bawah suatu perjanjian. Perjanjian 1982 masih belum dimuktamadkan lagi setelah lebih 32 tahun berlalu! Tidak ada langkah B diambil oleh pihak-pihak bagi menguatkuasakan perjanjian tersebut. Begitu juga dengan perjanjian 1994, pihak yang memberi hak dan kepentingan telah pun digulung. Pemberian hak dan kepentingan tidak sempurna di bawah undang-undang sehingga menyebabkan defendan tidak boleh bertindak di atas namanya sendiri ke atas pihak plaintif.

C

[27] Setelah meneliti dan menimbang keseluruhan keterangan yang ada dan berdasarkan kepada alasan-alasan yang telah dinyatakan sebelum ini, saya mendapati dan memutuskan seperti berikut:

Isu Undang-undang

D **[28]** Di atas imbangan kebarangkalian plaintif gagal membuktikan tanah tersebut terikat dengan sekatan kepentingan Tanah Simpanan Melayu. Sebaliknya defendan telah membuktikan bahawa tanah tersebut bukannya Tanah Simpanan Melayu semasa perjanjian 1982 dan perjanjian 1994 ditandatangani.

E

Isu Perjanjian

[29] Perjanjian 1982 telah secara sah dimasuki di antara CST yang mewakili PGSB dan ianya masih belum dimuktamadkan lagi. Begitu juga dengan perjanjian 1994 yang bergantung kepada perjanjian 1982 masih belum F ditentukan kesahannya. Oleh itu terpulanglah kepada pihak-pihak untuk mengambil langkah seterusnya bagi memuktamadkan atau menamatkan perjanjian-perjanjian tersebut. Memandangkan tuntutan plaintif adalah berdasarkan dakwaan pencerobohan ke atas tanah tersebut oleh defendan, kewujudan perjanjian yang masih sah dan belum dimuktamadkan lagi menyebabkan plaintif gagal di atas imbangan kebarangkalian membuktikan G tuntutan-tuntutannya. Oleh itu tuntutan plaintif di atas isu liabiliti adalah ditolak. Sementara itu, defendan pula telah gagal membuktikan pihaknya telah secara sempurna mendapat hak dan kepentingan ke atas tanah tersebut di bawah perjanjian 1994. Plaintif pula bukanlah pihak dalam perjanjian tersebut. Oleh itu tuntutan balas defendan terhadap plaintif juga ditolak.

H

[30] Mahkamah telah memutuskan bahawa tidak ada perintah dibuat untuk kos tindakan. Masing-masing menanggung kos sendiri.

I